

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴第460號

原告

即反訴被告 吳宗明 住新北市○○區○○路00號

被告

即反訴原告 林怡汎 住新北市○○區○○街00號8樓

訴訟代理人 吳存富律師

陳庭琪律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將如附表所示不動產之所有權移轉登記予反訴原告。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明聲明請求：(一)被告應將門牌號碼新北市○○區○○街00號8樓房屋（下稱系爭房屋）騰空返還予原告。(二)被告應將系爭房屋之所有權狀（下稱系爭權狀）返還予原告。(三)被告應給付占有使用系爭房屋之不當得利，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自起訴時起至返還第1項所示「土地」之日止，按日計算不當得利（見調字卷第9頁）。嗣於民國111年5月3日具狀變更聲明請求：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應將系爭權狀返還予原告。(三)被告應給付原告新臺幣（下同）22萬5,000元，及自變更訴之聲明狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應自本判決確定時起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告9,000元（見本院卷一第519頁）。繼於111年1月19日復具狀變更聲明請求：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應將系爭權狀返還予原告。(三)被告應給付原告17萬5,000元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應自本判決確定時起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,000元（見本院卷二第119頁）。查原告上開歷次變更請求金額部分，均係基於原告主張被告無權占用系爭房屋之同一基礎事實，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均無不合，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告主張：兩造間為夫妻關係，原告前向訴外人王鍵材購買如附表所示之建物及土地（以下合稱系爭不動產），為系爭不動產所有權人。系爭房屋原由被告代為處理出租事宜，惟被告自108年4月後未再出租系爭房屋，即無權占用系爭房屋，且擅自取去系爭權狀，拒不返還原告。而系爭房屋每月租金為2萬1,000元，因被告係與兩造另2名子女同住，是被告無權占用系爭房屋所受利益，按1/3比例計算後每月應為7,000元（計算式：2萬1,000元÷3=7,000元），故請求被告給付自108年4月至110年5月間相當於租金之不當得利共17萬5,000元（計算式：7,000元×25月=17萬5,000元）。又被告並無工作，僅係掛名登記為訴外人明川興業有限公司（下稱明川公司）之負責人，並未參與明川公司經營，是被告並無資力購買系爭不動產。爰依民法第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應將系爭權狀返還予原告。(三)被告應給付原告17萬5,000元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被告應自本判決確定時起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告7,000元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：被告前於98年3月10日與王鍵材簽訂系爭不動產
02 買賣契約書（下稱系爭契約），由被告向王鍵材購買系爭不
03 動產，因當時被告名下已另有房地，而原告名下尚無不動
04 產，故代書建議將系爭不動產登記予原告，以獲首購之貸款
05 優惠額度及利率，故兩造約定由被告暫將系爭不動產借名登
06 記予原告，再以原告名義申辦貸款，兩造間就系爭不動產成
07 立借名登記契約（下稱系爭借名登記關係）。又被告曾繳納
08 系爭不動產頭期款及相關稅費，後續更曾數次提前清償上開
09 貸款各100萬元共4次，並以出租系爭房屋所得租金扣繳貸
10 款，且被告斯時為明川公司負責人兼實際出資股東，有參與
11 公司經營，明川公司會分配利潤予股東，並由擔任店長之原
12 告以其個人名義，將上開利潤自明川公司帳戶匯至貸款帳
13 戶，嗣後明川公司解散清算時，被告亦有依出資額比例領回
14 結餘款項，故被告確有資力購買系爭不動產。再系爭不動產
15 自始即由被告管理、使用，相關買賣交易文件及系爭權狀亦
16 由被告保管，且系爭不動產歷年之地價稅、房屋稅均為被告
17 繳納，是系爭不動產確為被告所有，而借名登記予原告等
18 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
19 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第251至252頁）：

21 (一)被告於98年3月10日與王鍵材簽訂系爭契約，其上記載由被
22 告以價金1,035萬元向王鍵材購買系爭不動產。

23 (二)證人歐川吉於98年3月10日，匯款200萬元至被告申設之臺灣
24 銀行帳號000000000000號帳戶（下稱系爭被告帳戶），被告
25 於98年3月10日給付簽約金150萬元，繼於98年3月11日給付
26 仲介費20萬7,000元，再於98年3月23日給付第二期款85萬
27 元、契稅4萬8,444元。

28 (三)王鍵材於98年3月26日，將系爭不動產以買賣為原因移轉登
29 記予原告。

30 (四)原告前向臺灣銀行申請貸款800萬元，並於98年3月24日申請
31 開立臺灣銀行帳號000000000000號帳戶（下稱系爭貸款帳

01 戶)作為貸款帳戶，繼於98年3月30日經核撥貸款800萬元至
02 系爭貸款帳戶後，同日即匯出800萬元，嗣後上開貸款利息
03 均自系爭貸款帳戶扣繳。

04 (五)系爭貸款帳戶於99年8月25日、99年11月2日、100年1月5
05 日、100年2月10日，各經匯款100萬元以清償系爭不動產貸
06 款。

07 (六)被告於101年9月1日與訴外人董庭慧就系爭房屋簽訂租賃契
08 約，約定每月租金2萬1,000元，租賃期間自101年9月20日起
09 至104年9月19日止。

10 (七)被告於104年9月13日與訴外人歐南憲就系爭房屋簽訂租賃契
11 約，約定每月租金2萬1,000元，租賃期間自104年9月20日起
12 至106年9月19日止，嗣該租賃契約於106年8月30日提前終
13 止。

14 (八)被告於106年11月15日與訴外人葉冠君就系爭房屋簽訂租賃
15 契約，每月租金2萬6,000元，租賃期間自106年12月15日起
16 至107年12月14日止。

17 四、至原告主張系爭不動產為其所有，及被告無權占有系爭不動
18 產及系爭權狀，據此請求被告返還系爭不動產及系爭權狀，
19 並返還無權占用期間相當於租金之不當得利等節，則為被告
20 所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：(一)兩造間就系
21 爭不動產是否成立系爭借名登記關係？(二)原告請求被告返還
22 系爭房屋及系爭權狀，並返還無權占用期間相當於租金之不
23 當得利，有無理由？茲分別論述如下：

24 (一)兩造間就系爭不動產是否成立系爭借名登記關係？

25 1.按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
26 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
27 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
28 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
29 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
30 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990
31 號、106年度台上字第2678號判決意旨參照）。又因借名登

01 記契約之成立，側重於借名者與出名者間之信任關係，當事
02 人間若未訂立書面契約以保留證據，借名人得就客觀事實舉
03 證，如由何人出資、何人管理使用收益等情形，以證明其與
04 登記名義人間，確有借名登記之合意存在。再證明借名登記
05 契約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘綜合其他情
06 狀，證明由一方出資取得財產登記他方名下後，仍持續行使
07 該財產之所有權能並負擔義務者，非不得憑此等間接事實，
08 推理證明彼等間存有借名登記契約（最高法院105年度台上
09 字第600號、107年度台上字第521號判決意旨參照）。

- 10 2.查證人陳鈴珠於本院審理時證稱：伊自94年起擔任代書，於
11 系爭不動產買賣交易前並不認識被告，當時是仲介公司找伊
12 協助簽約事宜，故伊有看過系爭契約，後續亦有經手處理系
13 爭不動產移轉登記事宜，系爭不動產為被告所購買，故系爭
14 契約買方記載為被告，且由被告在系爭契約上蓋印，後來因
15 為被告需要貸款800萬元，但當時被告名下已另有一房地，
16 不符合首購資格，貸款額度無法至8成，貸款利率也會較
17 高，伊有建議看原告名下有無房地，如無房地可以將系爭不
18 動產先登記為原告名義，貸款額度較高，貸款利率也會較優
19 惠，故系爭不動產後來才移轉登記予原告，嗣後伊就系爭不
20 動產頭期款及相關稅費事宜均與被告聯繫，交屋時亦係與被
21 告會同點交；因為時隔已久，伊印象中似乎僅有在簽約時見
22 過原告，後續即未再見過原告等語（見本院卷一第424至427
23 頁）；參諸系爭契約係由被告於98年3月10日以買方身分與
24 王鍵材簽訂，被告並於同日就系爭契約所載尾款800萬元，
25 以其名義簽發同額本票乙紙予王鍵材乙情，有系爭契約及本
26 票乙紙附卷可稽（見本院卷一第75至89頁、第447頁），審
27 酌系爭不動產如自始即為原告向王鍵材所購買，應無以被告
28 名義先行簽訂系爭契約，並由被告自行簽發上開本票以供擔
29 保付款之理，故證人陳鈴珠所證上情，堪以採信。被告抗辯
30 其向王鍵材購買系爭不動產後，因貸款因素考量，始將系爭
31 不動產借名登記予原告，並以原告名義申辦貸款，兩造間有

01 系爭借名登記關係存在乙節，尚屬有據。

02 3.次查系爭房屋自登記予被告起至108年4月間，均由被告以其
03 名義出租他人，且系爭不動產歷來房屋稅、地價稅等稅費均
04 由被告所繳納乙節，為原告所不爭執，且有系爭房屋租賃契
05 約、房屋稅及地價稅繳款書在卷可參（見本院卷一第129至1
06 55頁、157至177頁、第179至199頁），審酌系爭不動產歷來
07 均係由被告以其名義使用收益，並自行負擔相關稅費等節，
08 則被告抗辯其為系爭不動產實際所有權人乙節，已非無憑。
09 佐以兩造間於106年8月30日曾以通訊軟體Line對話紀錄略
10 以：「（被告：我在問歐先生要點交房子你要回來嗎？7點
11 半前你要去嗎）原告：妳覺得我要去嗎？（被告：我怎麼知
12 道你要不要、你要去就早回來，你不是說沒看到房、那你要
13 去嗎？）原告：我再創造新紀錄，妳覺得我要去嗎？（被
14 告：不知道，隨便你）原告：那間房子是妳的，妳可以全權
15 做主、要住要租要賣妳都可以決定。（被告：中華路也是我的）
16 原告：我負責協助妳……」等語，有上開對話紀錄截圖
17 在卷可佐（見本院卷一第399至401頁），審酌原告倘確為系
18 爭不動產實際所有權人，何有於被告詢問系爭不動產相關事
19 宜時，向被告表示系爭不動產為被告所有，被告得自行決定
20 系爭不動產管理或處分方式，並同意提供協助之理，益徵被
21 告抗辯兩造間就系爭不動產有系爭借名登記關係存在，被告
22 為系爭不動產實際所有權人乙節，實非無據。

23 4.至原告雖主張被告並無收入，系爭不動產價金均由其獨立負
24 擔等詞，然為被告所否認，經查：

25 (1)原告主張其於98年3月10日曾向百合基金會借款200萬元，並
26 匯入系爭被告帳戶，以供支付系爭不動產頭期款及相關稅費
27 乙節，業據證人王育釗於審理時證稱：伊是百合基金會會
28 長，當時總公司為耐途耐汽車事業有限公司，伊是總公司負
29 責人，明川公司是總公司門市之一，原告在明川公司內擔任
30 店長，各門市店長均為百合基金會之會員，百合基金會係以
31 伊個人名義申設帳戶，故會員借款時是從該個人帳戶轉出，

還款時亦係匯還至上開個人帳戶，該帳戶由伊保管印章，歐川吉則負責保管存摺及處理銀行事宜，而原告於98年間因要購買系爭不動產，曾向百合基金會借款200萬元，以供支付頭期款等語（見本院卷一第504至510頁），並經證人歐川吉於審理時證稱：原告於98年間曾向百合基金會借款200萬元，伊不清楚借款原因為何，當時是王育釗蓋章後，就由伊去銀行匯款，伊未參與系爭不動產購買過程，不知購買系爭不動產之資金來源等語（見本院卷一第510至513頁），且有系爭被告帳戶交易明細資料附卷可稽（見本院卷一第247頁），固堪信為實。然查系爭被告帳戶於98年3月10日經匯入上開200萬元前，其內帳戶餘額原已有約100萬元，且被告於上開200萬元匯入後，復於98年6月8日、98年6月22日、98年7月7日、98年8月13日、99年1月25日，分別自系爭被告帳戶匯款各20萬元，以供清償百合基金會上開借款乙情，有系爭被告帳戶交易明細資料及匯款申請書附卷可稽（見本院卷一第247至255頁、第541至549頁），則依系爭被告帳戶原有存款餘額及後續清償上開借款情形，堪認被告抗辯有以其資金給付上開頭期款及相關稅費等款項乙節，尚非無據，自難僅憑原告曾以其名義向百合基金會借款200萬元乙節，逕認系爭不動產頭期款及相關稅費均由原告單方所給付，故原告主張上情，尚非可採。

(2)復查系爭貸款帳戶於99年8月25日、99年11月2日、100年1月5日、100年2月10日，曾各經匯出100萬元，以先行清償系爭貸款乙節，業據認定如前，其中上開各次款項自系爭貸款帳戶匯出清償貸款前，其各自部分資金來源如下：

①系爭貸款帳戶於99年8月中旬時存款餘額原僅有20餘萬元，繼被告於99年8月23日自系爭被告帳戶轉帳80萬元至系爭貸款帳戶，嗣系爭貸款帳戶於99年8月25日始經匯出100萬元，以先行清償系爭貸款乙節，為兩造所不爭執，且有系爭貸款帳戶、系爭被告帳戶交易明細資料及臺灣銀行放款收回登錄單在卷可參（見本院卷一第207頁、第239頁、第265頁），

01 堪以憑採。

02 ②系爭貸款帳戶於99年8月25日經匯出100萬元清償貸款後，其
03 內存款餘額原僅有8萬餘元，繼至99年11月2日止，期間除有
04 金額10萬元以下不等之存入紀錄數筆及金額各20萬元之票據
05 存入紀錄2筆外，原告另曾於99年10月20日、99年10月25日
06 自明川公司之聯邦商業銀行帳號000000000000號帳戶（下稱
07 系爭明川公司帳戶），分別轉帳22萬5,000元、20萬6,000元
08 至系爭貸款帳戶，嗣系爭貸款帳戶於99年11月2日始經匯出1
09 00萬元，以先行清償系爭貸款乙節，為兩造所不爭執，且有
10 系爭貸款帳戶、系爭明川公司帳戶交易明細資料、臺灣銀行
11 放款收回登錄單在卷可參（見本院卷一第207至209頁、第23
12 9頁；本院卷二第57頁），堪以憑採。

13 ③系爭貸款帳戶於99年11月2日經匯出100萬元清償貸款後，其
14 內存款餘額原僅有6,000餘元，繼至100年1月5日止，期間除
15 有金額20萬元以下不等之存入紀錄數筆及票據存入紀錄1筆
16 外，原告另曾於99年12月21日自系爭明川公司帳戶轉帳30萬
17 元至系爭貸款帳戶，並於100年1月3日將明川公司所有金額2
18 6萬1,500元之支票乙紙存入系爭貸款帳戶（翌日交換），嗣
19 系爭貸款帳戶於100年1月5日始經匯出100萬元，以先行清償
20 系爭貸款乙節，為兩造所不爭執，且有系爭貸款帳戶、系爭
21 明川公司帳戶交易明細資料、臺灣銀行放款收回登錄單及臺
22 灣銀行代收票據彙總單在卷可參（見本院卷一第209至211
23 頁、第241頁；本院卷二第61頁、第95頁），堪以憑採。

24 ④系爭貸款帳戶於100年1月5日經匯出100萬元清償貸款後，其
25 內存款餘額原僅有800餘元，繼至100年2月10日止，期間除
26 有金額20餘萬元以下不等之存入紀錄數筆外，原告另曾於10
27 0年1月12日、100年1月28日、100年2月10日，分別自系爭明
28 川公司帳戶轉帳25萬元、30萬元、10萬元至系爭貸款帳戶，
29 嗣系爭貸款帳戶於100年2月10日始經匯出100萬元，以先行
30 清償系爭貸款乙節，為兩造所不爭執，且有系爭貸款帳戶、
31 系爭明川公司帳戶交易明細資料及臺灣銀行放款收回登錄單

在卷可參（見本院卷一第211頁、第241頁；本院卷二第65至67頁），堪以憑採。

(3)至原告雖另主張其係將經營明川公司所得獲利匯入系爭貸款帳戶，以供清償貸款等節，然為被告所否認。又證人王育釗雖於審理時證稱：明川公司實際出資者為伊及原告2人，出資額各為50%，然原告97年間出獄假釋，因尚在假釋期間中，原告始於徵得伊同意後，由被告擔任明川公司負責人，原告於明川公司內擔任店長，負責經營業務及管理員工，被告未實際負責業務，伊則負責核對款項支出後蓋章，當時明川公司款項支出時，須同時蓋印公司大章、被告及伊之小章共3個印章後，始得支領銀行帳戶款項，後來因為被告取去明川公司大小章，原告僅得以現金支應公司開銷，營業發生困難，故要註銷明川限公司後，再行設立新公司。兩造協調後，由伊及被告各按登記出資額比例，分配系爭明川公司帳戶內之餘款，並簽立和解書，始註銷明川公司等語（見本院卷一第504至510頁）。然參諸明川公司於97年3月3日設立登記，資本額200萬元，其中被告、證人王育釗登記出資額各為98萬元、102萬元；嗣兩造及證人王育釗於109年4月17日復行簽立和解書，約定由被告及證人王育釗將系爭明川公司帳戶銷戶，所餘存款由被告及證人王育釗按雙方於明川興業有限公司之出資額比例分配領取乙節，有明川公司設立登記表、系爭明川公司帳戶交易明細資料及和解書在卷可憑（見本院卷一第451至453頁、第523至525頁、第539頁），審酌原告倘確為明川公司實際出資股東，被告並未實際出資，應無嗣後任令被告及證人王育釗按上開登記出資額比例，分配取回系爭明川公司帳戶餘款之理，故證人王育釗所證上情，核與上開事證未盡相符，自難憑採，是原告主張其以個人名義自系爭明川公司帳戶匯入系爭貸款帳戶之款項均為其所有，尚非有據。被告抗辯原告自系爭明川公司帳戶匯入系爭貸款帳戶之款項，均係被告以股東身分可得分配之獲利，且因原告為門市店長，故由原告以其個人名義自系爭明川公司

01 帳戶匯款至系爭貸款帳戶等詞，尚非無憑。

02 (4)從而，原告主張被告並無收入，無力負擔系爭不動產價金，
03 系爭不動產貸款除以房租收入扣繳外，其餘均係由其獨自負
04 擔清償，系爭不動產為原告實際出資購買等節，尚非可採。
05 被告抗辯兩造間就系爭不動產有系爭借名登記關係存在，業
06 據提出上開事證可佐，洵屬有據。

07 (二)原告請求被告返還系爭房屋及系爭權狀，並返還無權占用期
08 間相當於租金之不當得利，有無理由？

09 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段定有明文。查系爭不動產雖經辦理所
11 有權移轉登記，目前登記在原告名下，然係被告借用原告之
12 名義登記，兩造間就系爭不動產有系爭借名登記關係存在，
13 則依系爭借名登記契約之內部關係，被告居住使用系爭房
14 屋，並占有系爭權狀，自非無權占有。從而，原告依民法第
15 767條第1項規定，請求被告應返還系爭房屋及系爭權狀，洵
16 非有據。

17 2.次按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
18 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同，民
19 法第179條定有明文。無權占用他人房屋或土地者，依社會
20 通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有
21 無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返
22 還該利益（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
23 照）。查被告就系爭房屋並非無權占有，則其居住使用系爭
24 房屋，自未受有相當於租金之不當得利，並致原告受有損
25 害，則原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金
26 之不當得利，自非有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
28 被告返還系爭房屋及系爭權狀，並給付17萬5,000元本息，
29 及自本判決確定時起至返還系爭房屋之日止，按月給付7,00
30 0元，均無理由，應予駁回。

31 貳、反訴部分：

01 甲、程序方面：

02 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬法院，對於原告及
03 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專
04 屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，
05 不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明
06 文。次按所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
07 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
08 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
09 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
10 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
11 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
12 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
13 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
14 有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參
15 照）。經查，原告原主張其為系爭房屋所有權人，提起本訴
16 請求被告返還系爭房屋及系爭權狀，並返還無權占用期間之
17 不當得利。繼反訴原告即被告於本件言詞辯論終結前，主張
18 反訴原告已終止兩造間就系爭不動產之系爭借名登記關係，
19 提起反訴請求反訴被告將系爭不動產移轉登記予反訴原告
20 （見本院卷一第49頁），經核本件反訴之標的與本訴之標的
21 及其防禦方法相牽連，揆諸上開說明，反訴原告提起反訴，
22 核無不合，應予准許。

23 乙、實體方面：

- 24 一、反訴原告主張：系爭不動產為反訴原告所有，反訴原告因與
25 反訴被告成立系爭借名登記關係，而將系爭不動產所有權借
26 名登記予反訴被告。惟反訴原告已以反訴起訴狀繕本之送
27 達，通知反訴被告終止系爭借名登記關係，並經反訴被告收
28 受該書狀繕本。爰類推適用民法第541條第2項及依民法第17
29 9條、第767條第1項前段之規定，提起本件訴訟等語，並聲
30 明：反訴被告應將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告。
- 31 二、反訴被告則以：系爭不動產係由反訴被告出資購買，並登記

予反訴被告自己名下，反訴被告為系爭不動產之所有權人，兩造間並無系爭借名登記關係存在，反訴原告無權要求反訴被告將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

反訴原告主張系爭不動產係其本於系爭借名登記關係，而借名登記予反訴被告，因反訴原告已終止系爭借名登記關係，據此請求反訴被告將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告等節，然為反訴被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：反訴原告請求反訴被告將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告，有無理由？

(一)按當事人之任何一方得隨時終止委任契約；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人，民法第549條第1項及第541條第2項分別有所明定。而因借名登記關係性質上應與委任契約同視，並類推適用民法委任之相關規定，業如前述，則上開規定於借名登記契約關係，亦均得以類推適用。

(二)查系爭不動產雖登記予反訴被告名下，然係反訴原告借用反訴被告名義登記，兩造間就系爭不動產有系爭借名登記關係存在，業據認定如前。而反訴原告業以109年9月29日民事答辯暨反訴狀通知反訴被告終止系爭借名登記關係，反訴被告則於109年9月30日收受上開書狀，有掛號郵件收件回執乙紙在卷可佐（見本院卷一第407頁），依民法第549條規定，系爭借名登記關係已因反訴原告為終止之意思表示而終止，是反訴原告類推適用民法第541條第2項規定，請求反訴被告將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告，於法有據，應予准許。又反訴原告依上開請求權基礎所為之請求既有理由，則其依其他請求權基礎所為之同一請求，即毋庸再予審究。

四、綜上所述，反訴原告類推適用民法第541條第2項規定，請求反訴被告將系爭不動產所有權移轉登記予反訴原告，為有理由，應予准許。

參、本件本訴及反訴判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

肆、據上論結，原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
民事第七庭 法 官 李宇銘

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 1 日
書記官 李律廷

附表：

土地部分：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		
1	新北市	新莊區	自立		961		1,571.08	861/100000	

建物部分：

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌	主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)	附屬建物 (平方公尺)	權利範圍
1	5657	新北市○○區○○段000地號	新北市○○區○○街00號8樓	鋼筋混凝土造、13層	層次面積：82.97	陽臺面積：11.06 雨遮：4.54	全部
備註：含共有部分：新北市○○區○○段0000○號建物，面積6,448.64平方公尺，權利範圍991/100000。							